

Loyer et TVA dans un bail professionnel

Description

En principe, le loyer d'un [bail professionnel](#) est exonéré de la TVA. Toutefois, ce principe souffre d'exceptions spécifiques qu'il convient de prendre en considération. Ces exceptions forment une problématique concernant l'opposition de fait entre le caractère obligatoire de la TVA et le caractère conventionnel du contrat de bail professionnel.

La [TVA du bail commercial](#) est différente et son calcul a ses propres règles.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle bail professionnel](#)

La réforme de la TVA immobilière, applicable au bail professionnel ?

Le bail professionnel jouit d'une réglementation plus souple que celle des baux commerciaux, régis par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#). Pour rappel, les baux professionnels s'appliquent aux preneurs désirant louer des locaux à usage professionnel. Ces types de baux sont réservés aux professions libérales réglementées (avocat, médecin) et aux professions libérales non réglementées.

Attention ! Le bail professionnel et le bail commercial sont donc destinés à deux types de professionnels distincts. Veillez à bien vous renseigner sur [les différences entre bail commercial et bail professionnel](#) au préalable.

Dans le cadre d'un bail professionnel, le montant du loyer et des [charges locatives](#) est librement fixé entre les parties.

Toutefois, la problématique se pose de l'application de la TVA sur le loyer du bail professionnel tout comme dans le cas de la [TVA dans le bail commercial](#). En effet, depuis l'entrée en vigueur de [la réforme du 9 mars 2010](#), la TVA immobilière a été rendue possible. Le caractère obligatoire de la TVA semble pourtant contredire le principe de liberté contractuelle laissé pleinement aux parties dans le cadre de la

conclusion d'un bail professionnel.

C'est pourquoi, en principe, le loyer du bail professionnel est exonéré de TVA. Néanmoins, en pratique, des distinctions existent selon que les locaux sont aménagés ou nus (non-aménagés).

Zoom : Aussi, notez que la rédaction d'un bail professionnel est une tâche rigoureuse. Afin d'alléger vos démarches et d'éviter toute erreur ou oubli des mentions obligatoires, **LegalPlace** met à votre disposition un [modèle de bail professionnel](#). Il vous suffit de répondre à un questionnaire et un contrat de bail vous sera remis **personnalisé et adapté à vos besoins** : une **solution simple, efficace et rapide**.

Le principe : le loyer du bail professionnel est exonéré de TVA pour les locaux nus

L'activité de location de locaux nus à usage professionnel est normalement exonérée de TVA et ce, quel que soit le statut juridique du bailleur. Pour rappel, des locaux nus sont des locaux non-aménagés.

Bon à savoir : Si les locaux sont aménagés d'équipements nécessaires à une activité qui n'est pas celle du preneur, la jurisprudence considère que les locaux sont nus.

Cependant, le propriétaire a toujours la possibilité de **choisir la taxation à la TVA**, ce qui lui permet de récupérer la TVA dépensée lors de la construction ou de l'achat du bien. Cette option est possible pour tout bailleur, à partir du moment où il est propriétaire du local à titre personnel et que le locataire n'est pas déjà assujetti à la TVA.

Bon à savoir : Si le bailleur choisit cette option, il devra en faire la mention expresse sur les quittances de loyer délivrées au locataire. Conformément à [l'article 260 du Code général des impôts, 2° b.](#), un accord exprès entre le bailleur et le preneur non assujetti à la TVA est également nécessaire.

Lorsque le propriétaire choisit de souscrire à l'option à l'assujettissement du loyer à la TVA (taux de 20%), il doit impérativement **effectuer une déclaration écrite auprès du service des impôts dans les quinze jours suivants le début de la location**.

Jusqu'en 2010, cette option était formulée pour une période incompressible de 10 ans mais il est aujourd'hui possible de la dénoncer au bout de la neuvième année, ce qui offre plus de souplesse au bailleur.

Attention ! Cette option cesse de produire ses effets sur les locaux professionnels si le locataire n'utilise plus les locaux pour son activité professionnelle ou si le bailleur a un nouveau locataire qui refuse l'application de la TVA par le bailleur.

En cas de [renouvellement du bail professionnel](#) avec le même locataire, en revanche, l'option à la TVA continue de produire ses effets jusqu'à son terme.

Bon à savoir : En général, ce principe d'exonération de TVA immobilière s'applique également aux [locations meublées](#) et [non meublées](#), sauf exceptions notables. En principe, les loyers relatifs aux baux d'habitation portant sur les logements meublés (contrats de location meublées) sont exonérés de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) tout comme les locations de logements vides. Toutefois il y a des exceptions où un [taux TVA est applicable à une location meublée](#).

Les exceptions : application de la TVA pour le loyer du bail professionnel

Dans certains cas d'exceptions, le loyer du bail professionnel sera systématiquement taxé, et ce même s'il porte sur des locaux nus :

- Cas où le bailleur, non propriétaire de fond, prend part à l'exploitation des locaux ;
- Cas où le bailleur utilise la location pour poursuivre, sous une forme particulière, l'exploitation d'un actif commercial ;
- Cas où la location constitue pour le bailleur un moyen d'accroître ses débouchés. C'est notamment le cas lorsque le locataire bénéficie d'un apport de clientèle important qui peut profiter à l'activité professionnelle du bailleur.

Dans ce cas, le montant du loyer est convenu entre les parties sans hors TVA. Puis, la TVA au taux de 20% vient s'appliquer sur ce montant.

La TVA dans un bail professionnel s'applique-t-elle sur les locaux aménagés ?

La location de locaux aménagés et équipés, afin de permettre la réalisation d'une

activité professionnelle définie, est normalement imposable à la **TVA au taux de 20%**. Les locations aménagées portent sur des locaux déjà pourvus, avant l'emménagement du locataire, de tout le mobilier nécessaire permettant l'exploitation professionnelle à laquelle les locaux sont destinés. Il peut s'agir notamment de locaux dotés de salles meublées à usage de réunions ou de locaux professionnels aménagés consentis dans le cadre d'un contrat de collaboration.

Cependant ce principe n'est pas applicable en cas de bénéfice du **système de la franchise en base**. Pour information, le système de la franchise en base est un mécanisme qui permet de dispenser les assujettis normalement redevables de la TVA du paiement de cette taxe.

Pour bénéficier de ce système dans un bail professionnel, le chiffre d'affaires hors taxes (CAHT) ne doit pas dépasser un seuil de 36 800 00€ l'année civile précédente pour les prestations de service et les professions libérales relevant des Bénéfices Non Commerciaux (BNC) et des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ou 39 100€ l'année civile précédente si le chiffre d'affaires de l'année précédente était inférieur à 36 800€.

Bon à savoir : Ce seuil est plafonné à 42 900€ pour les activités réglementées des avocats.

Pourquoi soumettre le loyer du bail professionnel à la TVA ?

Comme vu précédemment, bien qu'il existe des cas où le loyer du bail professionnel est exonéré de la TVA, il existe un intérêt certain pour le bailleur à assujettir le loyer à cette taxe.

En effet, le bailleur peut **déduire de la taxe dont il est redevable celle grevant les investissements et les frais relatifs à la location**. Cela concerne par exemple les travaux devant être réalisés dans les locaux loués ou encore les honoraires réglés aux agences immobilières.

Par ailleurs, si le locataire est également redevable de la TVA, la taxe qui lui est facturée sur le montant du loyer peut être récupérée par ce dernier.

Néanmoins, même si cette option peut paraître attrayante, il convient de noter qu'assujettir le loyer du bail professionnel à la TVA nécessite de **tenir une comptabilité** avec rigueur. En tant que bailleur, vous devez également faire une [déclaration de TVA](#)

tous les mois.

Attention ! Si des frais supplémentaires s'ajoutent au loyer tels que la taxe foncière par exemple, ceux-ci devront être également assujettis à la TVA. La taxe foncière est en effet, dans ce cas, considérée comme un supplément de loyer.

L'assujettissement du loyer d'un bail professionnel à la TVA profite uniquement au bailleur. Le preneur non assujetti n'a aucun intérêt à cette option car il ne peut en aucun cas déduire la TVA de ses frais.

Bon à savoir : Il existe également une réglementation spécifique en ce qui concerne [l'assujettissement du loyer d'un bail commercial à la TVA](#).